



ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ РОССИЙСКИХ ГРАЖДАН ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ

Аннотация. Жилищный вопрос считается одной из наиболее серьезных социально-экономических проблем в современной России. Значительная часть населения нашей страны, особенно в больших городах, испытывает потребность в улучшении жилищных условий, а чаще и в приобретении хоть какого-то собственного жилья. Степень обеспеченности граждан жильем имеет большое влияние на рождаемость, институт семьи, да и просто на комфорт и благополучие жизни граждан. Возможность приобретения собственного жилья есть далеко не у каждой российской семьи, особенно остро стоит вопрос у молодых семей. Одним из выходов для многих становится ипотека, но и здесь не все так просто. Высокие проценты по ипотечному кредиту и отсутствие стабильных доходов у граждан, не позволяют им приобрести недвижимость в ипотеку. Большая часть граждан не имеет доходов, достаточных для произведения выплат по ипотеке. Согласно результатам рейтинга регионов по доступности приобретения семьями жилья в ипотеку, доля таких семей невысока и не достигает и одной трети от всех семей. В среднем по России этот показатель не превышает 26%.

Ключевые слова: потребность в жилье; доступное жилье; улучшение жилищных условий; жилищная проблема; жилищная политика; доступность ипотечных кредитов; объем ввода жилья в эксплуатацию; спрос на жилье; государственное регулирование.



PROBLEMS OF ENSURING RUSSIAN CITIZENS OF ACCESSIBLE HOUSING

Abstract. The housing question is one of the most serious social and economic problem in modern Russia. A significant part of our country population, especially in large cities, needs to improve their housing conditions, and more often they need to acquire some of their own housing. The degree of housing provision of citizens has a great impact on the birth rate, the family institution, and just on the comfort and well-being of citizens. Not every Russian family has the opportunity to buy their own housing, this issue is especially relevant for young families. One of the ways out for many families is a mortgage, but it is not so simple. High mortgage percentage and the lack of stable incomes of citizens do not allow them to take out of a mortgage. Most people do not have enough income to make mortgage payments. According to the results of the regions rating to the availability of housing acquisition by families in the mortgage, the share of such families is low and it doesn't reach even one-third of all families in the country. On average, this figure does not exceed 26% in Russia.

Key words: housing demand, affordable housing, housing improvement, housing problem, housing policies, mortgage credit availability, demand in the habitation market, public regulation.

Жилье это жизненно важный вопрос, без крыши над головой не прожить [5]. Острый дефицит доступного жилья для большей части граждан говорит о том, что жилищная проблема по-прежнему актуальна, для решения которой необходимо в-первую очередь принятие эффективных программ господдержки. Ведь огромную роль в реализации политики в этой области играют государственные органы власти разного уровня, в том числе и субъектов РФ. Значительная часть полномочий, сосредоточена на региональном уровне, где власти могут повлиять на изменение образовавшейся ситуации в лучшую сторону [18].



По данным статистики за прошлый год, в региональном рейтинге объемов ввода жилья, Республика Бурятия занимает 71 место с 0,296 кв.м. общей площади построенного жилья на человека. В сравнении с общероссийским уровнем, который составляет 0,542 кв. м на человека, это почти вдвое меньше [12]. Уровень обеспеченности жильем остается не достаточным, так в среднем по Бурятии на одного человека приходится 21,8 кв.м., по данным Бурятстата. Среднероссийский показатель больше на 13,5 % и составляет 25,2 кв.м на человека. Показатели Иркутской области лучше, там в среднем на душу населения приходится 24,6 кв.м. С 2016 года в Бурятии происходит сокращение объемов ввода в действие жилых домов. Так за три года объем вводимого жилья сократился до 247,8 тыс. кв. м., т.е. на 35,5% [13]. Большое влияние оказало то, что все затраты на обеспечение жилой застройки и благоустройство территории двора будущего дома, несут сами застройщики, в связи с чем увеличивается себестоимость жилья. На рисунке 1 представлена динамика средней стоимости площади на вторичном рынке жилья по сравнению с ценами в новостройках Республики Бурятия. Средняя стоимость 1 квадратного метра нового дома на 9,4% дешевле, чем вторичное жилье [15]. Процентная ставка по ипотеке на приобретение жилья в новостройке также ниже, чем на вторичном рынке.

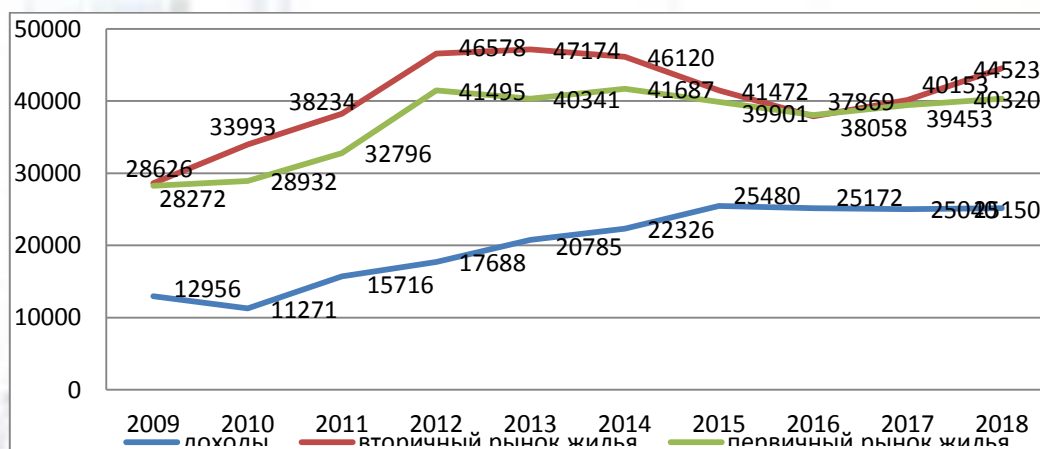


Рисунок 1. Среднедушевые денежные доходы населения и средняя стоимость 1 кв.м. квартиры в Республике Бурятия

Для оценки доступности жилья используют различные показатели. Наиболее распространенный из них учитывает среднюю заработную плату по региону, минимальные траты, необходимые для поддержания жизнедеятельности и среднюю стоимость 1 квадратного метра жилья на вторичном рынке.

Предполагается рассчитать срок, который необходим семье из двух взрослых и одного ребенка, для накопления на квартиру площадью 54 кв.м. В большинстве регионов ситуация, по сравнению с 2017 годом, улучшилась. Потенциальный срок накопления средств, для покупки жилья сократился, доступность жилья для семей стала выше. В трех регионах, одним из которых является Бурятия, ситуация за год не поменялась. Среднестатистической семье, как и в 2017 году, для того чтобы накопить на квартиру необходимо минимум 5 лет, это 33-е место в рейтинге (рисунок 2). А вот в шести регионах возможный срок для накопления на квартиру возрос, и доступность жилья там стала ниже[11].



Рисунок 2. Рейтинг доступности жилья по регионам России



ИЗВЕСТИЯ
ИНСТИТУТА ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ
Бурятского государственного университета
имени Доржи Банзарова

Первое место рейтинга у Магаданской области, где семье с одним ребенком необходимо немного больше одного года для того чтобы приобрести квартиру в 54 кв.м. Результат здесь улучшился за счет снижения стоимости жилья на вторичном рынке (на 9,8%), и увеличения денежного остатка на 9,2%. На нижнюю строчку рейтинга переместилась Республика Дагестан, в которой семье необходимо почти 14 лет на то, чтобы накопить на ту же квартиру, используя при этом весь предполагаемый остаток денежных средств после всех необходимых трат. Средний показатель по России составляет около 4 лет (3,8) [11].

В России используется достаточно узкий набор инструментов для решения жилищного вопроса. В приоритете до настоящего времени находилось приобретение жилья в собственность и повышение доступности жилья с помощью ипотечных кредитов и субсидий в различных ее вариациях, которые предоставляет государство [2]. Так в 2017 году по Бурятии 1006 семей улучшили условия проживания при поддержке государства. Показатель очень низкий, если сопоставить его с количеством семей желающих улучшить свои жилищные условия, то получится лишь 3,5% от общего количества. Около 30 тысяч семей в Бурятии стоят в очереди на жилье, в них входят разные категории граждан. Все они на протяжении долгого времени состоят на учете в качестве нуждающихся в улучшении условий проживания и в силу определенных трудностей, без помощи государства не могут рассчитывать на разрешение жилищного вопроса.

В 2018 году в России выдано ипотечных кредитов на сумму 3,013 трлн рублей. По сравнению с 2017 годом, сумма выданных кредитов возросла в полтора раза [6]. Но не смотря на это, многие россияне не могут или же не хотят приобретать жилье в собственность, и поэтому для них выходом становится наем. Объем общероссийского рынка съемного жилья, по данным сайта "ДОМ.РФ", оценивается в 241 млн. кв. м, это составляет почти 7% всего



ИЗВЕСТИЯ
ИНСТИТУТА ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ
Бурятского государственного университета
имени Доржи Банзарова

жилищного фонда. При этом в России все больше семей квартиры арендуют, а не приобретают в собственность. Так в 2018 году количество таких семей достигло 6,9 млн., тогда как годом ранее, таких семей было 5,7 млн. [1].

В 2016 году в действие вступила программа «Ипотека и арендное жилье». Цель данной программы улучшить жилищные условия граждан России путем увеличения темпов ввода жилья (ввод 100 млн кв. метров в 2020 году) и стимулирования спроса (выдача к 2020 году 1,2 млн. ипотечных кредитов, привлечение инвестиций в создание арендного жилья) [9]. Планируется реализовать пилотные проекты по созданию арендного жилья. Строительство таких жилых домов будет осуществляться именно для сдачи в аренду, это значит что у граждан появится возможность снять совершенно новую и построенную для таких целей квартиру. Кроме того, строительство домов осуществляется с государственной поддержкой, это дает определенные гарантии.

Улучшение жилищных условий 5 млн. семей в год — такую цель к 2024 году ставит национальный проект "Жилье и городская среда" [8]. При этом подразумевается, что 30 тыс. семей именно долгосрочная аренда должна помочь изменить условия проживания. Во многих зарубежных странах именно долгосрочная аренда жилья рассматривается как главный способ улучшения жилищных условий и альтернатива покупки жилья в собственность. При этом права таких арендаторов защищаются законодательно, а сам процесс заключения договоров аренды стандартизирован и упрощен. Аренда жилья может стать более выгодным способом [3].

В Республике Бурятия, как и по всей стране в целом, приняты и реализуются множество различных социальных программ в области жилищной политики, оказывается поддержка разным категориям граждан в вопросах улучшения условий проживания. Вместе с тем, несмотря на достигнутые успехи, доступность жилья для большинства жителей остается низкой. Конечно, далеко не все программы удачные и достигают запланированных результатов, но все же с каждым годом увеличивается количество семей,



ИЗВЕСТИЯ
ИНСТИТУТА ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ
Бурятского государственного университета
имени Доржи Банзарова

решивших свои жилищные проблемы при той или иной поддержке государства. Возможное решение жилищной проблемы, для остальной части населения, может заключаться в расширении государственных мер поддержки ипотечного кредитования, развитии рынка арендного жилья для социально незащищенных категорий граждан и увеличении темпов строительства социального жилья, для использования в наем.

Список использованной литературы

1. Аренда [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/development/lease/#1>. (дата обращения: 12.01.2019).
2. Арт Я. А. Ипотека. Руководство к действию // М.: АСТ, 2015. 466 с.
3. Баев А. В. Снимать или покупать // Ежедневная деловая газета РБК. 2015. №155 . С. 16.
4. Давыденко Е. Льготы, пособия, субсидии, компенсации в 2019 году // М.: АСТ, 2019. 192 с.
5. Данилов А. В. Как создать доступное жилье в России? Сборник интервью с изобретателем Владимиром Шумовским // М.: Литагент Ридеро, 2017. 315 с.
6. Ипотечные кредиты [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3875239>. (дата обращения: 15.02.2019).
7. Леонова Л. Б., Засухина В. С. Доступность жилья в России: анализ, проблемы и пути выхода // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия экономика. 2016. №3 (17). С.111-119.
8. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» [Электронный ресурс]. URL: <https://new.avo.ru/documents/33446/1507715/pdf/9c44b401-7c38-4128-ef54-ecc6217a4d32>. (дата обращения: 09.03.2019).
9. Паспорт приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» [Электронный ресурс]. URL: <https://view.officeapps.live.com/>



[op/view.aspx?src=http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/e84/Passport_2017_11_14_03_07_35.docx](http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/e84/Passport_2017_11_14_03_07_35.docx). (дата обращения: 12.02.2019).

10. Полонский И. Жилищная проблема России. Отсутствие достойного жилья угрожает социальной и демографической безопасности страны // Военное обозрение. 2015. URL: <https://topwar.ru/79450-zhilischnaya-problema-rossii-otsutstvie-dostoynogo-zhilya-ugrozhaet-socialnoy-i-demograficheskoy-bezopasnosti-strany.html>. (дата обращения: 26.02.2019).

11. Рейтинг регионов по доступности приобретения жилья [Электронный ресурс]. URL: <http://www.riarating.ru/regions/20180703/630098998.html>. (дата обращения: 26.01.2019).

12. Рейтинг регионов России по вводу жилья [Электронный ресурс]. URL: <http://www.riarating.ru/infografika/20181016/630108805.html>. (дата обращения: 01.02.2019).

13. Статистический ежегодник Республики Бурятия 2017г. [Электронный ресурс]. URL: http://burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/burstat/ru/statistics/housing. (дата обращения: 15.01.2019).

14. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка. Монография // М.: Проспект, 2018. 311 с.

15. Стоимость жилья в Республике Бурятия [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing. (дата обращения: 10.01.2019).

16. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru>. (дата обращения: 19.01.2019).



17. Формирование финансовых механизмов поддержки ипотечных заемщиков: Монография / А.А. Цыганов и др. // М.: Прометей, 2019. 220 с.
18. Чекурдаев В. С. Жилищный фонд России: проблемы и перспективы развития // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2018. №3. С. 247-251.

Самойлова А.С., группа 11165 м, Бурятский государственный университет им. Доржи Банзарова, Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Ранжурова 5, e-mail: samojlovaanastasia95@gmail.com

Научный руководитель: Мункуева И.С., доцент, к.э.н., e-mail: mishka81@yandex.ru